

# Регистрация ТСЖ

## Расторжение договора управления

Пока готовятся документы на регистрацию ТСЖ, самое время собственнику, уполномоченному общим собранием, заняться расторжением договора управления с прежней управляющей компанией. Несмотря на то что в последнее время было принято много поправок в жилищное законодательство, направленных на упрощение этой процедуры, тем не менее шероховатостей при ее реализации достаточно. Радует только одно — преодолевая трудности, мы становимся сильнее. Так что, вперед!

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч. 9 ст. 161 ЖК РФ). Поэтому факт государственной регистрации ТСЖ автоматически влечет за собой расторжение договора с УО: изменение способа управления МКД является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом с управляющей организацией (определение Верховного Суда РФ от 05.06.2012 № 59-В12-5). На практике это не всегда случается. Жилищным законодательством установлена процедура прекращения управления МКД управляющей компанией в случае, если собственники приняли решение о смене способа управления.

В течение пяти рабочих дней после принятия решения ОСС о смене способа управления уполномоченное собранием лицо, орган управления ТСЖ направляет уведомление о создании ТСЖ с приложением копии этого решения (п. 18 Правил № 416):

- организации ранее управлявшей таким домом;
- в орган государственного жилищного надзора и орган муниципального жилищного контроля.

В уведомлении, указывается информация:

- о выбранном способе управления — товариществом собственников жилья;
- принятом собственниками решении о расторжении договора управления в связи с изменением способа управления;
- дате расторжения договора управления в соответствии с принятым на ОСС решением собственников (при наличии такого решения);

► Обратите внимание!

1. Если собственники приняли решение на ОСС о смене способа управления МКД, то дата прекращения договора управления определяется днем, предшествующим дню начала реализации нового способа управления (п. 24 Правил № 416).

2. Основание для признания способа управления МКД товариществом собственников жилья реализованным — собственники в МКД направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации ТСЖ (абз. 3 подп. 2 п. 3 Порядка, установленного постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»). Полностью способ реализуется, когда ТСЖ зарегистрировано и приступило к управлению МКД.

- требование о передаче вновь созданному ТСЖ технической документации на МКД и иных, связанных с управлением таким домом документов в установленном порядке.

► Обратите внимание!

Передача документации, ключей, кодов от электронных устройств и т. д. производится только после регистрации ТСЖ!

Способ уведомления должен позволять достоверно установить, от кого исходило уведомление и кому оно адресовано (п. 64–67 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Такое уведомление можно также направить с использованием ГИС ЖКХ.

Исключение сведений о МКД из реестра лицензий является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом (ст. 200 ЖК РФ).

Лицензиат (прежняя УО) в течение пяти рабочих дней со дня расторжения договора управления, указанного в решении ОСС и в уведомлении уполномоченного собственника лица о расторжении ДУ, обязан сведения об этом факте и, соответственно, об изменении перечня МКД, которыми он управляет (ч. 2 ст. 198 ЖК РФ):

- разместить в ГИС ЖКХ;
- направить их в орган ГЖН.

Орган ГЖН после получения указанных сведений от Лицензиата вносит изменения в реестр лицензий субъекта РФ. Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензиата субъекта РФ определены в приказе Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр.

■ Важно!

Если после смены способа управления МКД, судом было установлено, что соответствующее решение общего собрания неправомерно (принято с грубыми нарушениями закона, или фактически не было принято), ГЖИ вносит повторные изменения в реестр лицензий только после вступления в силу данного решения суда (ч. 3.1 ст. 198 ЖК РФ). 29 сентября 2017 г.

Верховный Суд РФ признал, что наличие судебных споров по вопросу управления МКД не может быть основанием для отказа во внесении изменений в реестр лицензий (решение ВС РФ от 29.09.2017 № АКПИ17-704).

Поэтому с 11 июля 2018 г. начал действовать новый порядок исключения МКД из реестра лицензий при смене способа управления.

Если УО не выполнит требования ч. 2 ст. 198 ЖК РФ (не направит в орган Госжилнадзора необходимое уведомление), то ГЖИ проводит внеплановую проверку, по итогам которой должна исключить сведения о данном доме из регионального реестра лицензии применительно к данной УО. Основанием для проведения такой проверки будет заявление от вновь созданного ТСЖ (ч. 3 ст. 198 ЖК РФ).

► Важно!

1. ТСЖ в течение пяти рабочих дней со дня государственной регистрации представляет в орган ГЖН (ГЖИ) сведения о выборе способа управления МКД товариществом собственников жилья (ч. 7 ст. 135 ЖК РФ).

2. Лицензиат, в случае исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ, обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению МКД, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту ОИ до государственной регистрации ТСЖ (ч. 3 ст. 200 ЖК РФ).

3. После регистрации ТСЖ и в случае исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также выставлять платежные документы потребителям (ч. 6 ст. 198 ЖК РФ).

## Регистрация ТСЖ

Следующий шаг на пути самостоятельного управления своим домом — регистрация созданной собственниками некоммерческой организации.

■ Важно!

Процедура регистрации ТСЖ проводится одновременно с расторжением договора управления с прежней УО.

ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и имеет (ст. 135 ЖК РФ) печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

→ Для сведения

1. Государственная регистрация юридических лиц , в том числе ТСН (ТСЖ), осуществляется территориальными органами ФНС России в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

2. В Российской Федерации ведется государственный реестр , содержащий сведения о создании, реорганизации и ликвидации юридических лиц, иные сведения о юридических лицах и соответствующие документы — ЕГРЮЛ.

3. Записи вносятся в ЕГРЮЛ на основании документов, представленных при государственной регистрации .

При регистрации ТСЖ заявителями могут быть физические лица:

1. руководитель постоянно действующего исполнительного органа регистрируемого юридического лица (председатель правления ТСЖ);

2. учредитель ТСЖ, имеющий доверенность;

3. лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников.

В налоговый орган, к которому относится МКД территориально (уточнить, куда обращаться именно в вашем регионе!), необходимо подать следующие документы (ст. 12 Закона № 129-ФЗ).

1. Заявление о государственной регистрации (по форме № Р11001, утвержденной Приказом ФНС России от 25.01.2012 № ММВ-7-6/25@), подписанное заявителем.

2. Ксерокопии паспортов и ИНН учредителей (членов правления) и председателя ТСЖ.

3. Решение о создании юридического лица в виде протокола ОСС, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его устава.

4. Утвержденный общим собранием собственников в МКД устав ТСЖ — 2 экземпляра.

5. Сведения о лицах , проголосовавших на ОСС за создание ТСЖ, и о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на ОИ.

6. Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины.

В случае необходимости можно приложить заявление о переходе на упрощенную систему налогообложения (УСН).

Инспекция примет документы и выдаст (направит) расписку в их получении.

■ Важно!

Регистрирующий орган не вправе требовать представления других документов, кроме установленных Законом № 129-ФЗ.

Необходимые для регистрации ТСЖ документы могут быть переданы в налоговую инспекцию:

1) лично:

— непосредственно в инспекцию (лично или через представителя по нотариально удостоверенной доверенности),

— МФЦ (лично или через представителя по нотариально удостоверенной доверенности);

Информацию об оказании данной услуги в вашем регионе необходимо уточнить на сайте МФЦ!

2) удаленно:

по почте с объявленной ценностью и описью вложения,

с помощью интернет-сервиса «Подача электронных документов на государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» ([www.nalog.ru](http://www.nalog.ru)).

► Обратите внимание!

Документы для государственной регистрации ТСЖ можно подготовить самостоятельно или же с привлечением юриста.

В первую очередь надо заполнить заявление о государственной регистрации установленной формы. Рассмотрим более подробно правила его заполнения.

## Заявление формы Р11001

В заявлении подтверждается, что:

- представленные учредительные документы соответствуют установленным законодательством РФ требованиям к учредительным документам юридического лица данной организационно-правовой формы;
- сведения, содержащиеся в представленных для государственной регистрации документах, достоверны;
- при создании организации соблюден установленный для юридических лиц данной организационно-правовой формы порядок их учреждения.

В заявлении должны быть указаны:

- полное и сокращенное наименование ТСЖ в соответствии с принятым уставом;

юридический адрес организации;

- виды экономической деятельности ТСЖ;

- информация о лице, имеющем право действовать от имени ТСЖ без доверенности (председателя правления);

- информация об учредителях, которыми в целях создания ТСЖ являются избранные члены правления.

► Обратите внимание!

1. Адресом регистрации юридического лица считается адрес, по которому находится его руководитель — председатель правления ТСЖ (постоянно действующий исполнительный орган товарищества):

домашний адрес председателя правления;

- адрес арендованного помещения.

Главное, чтобы по адресу регистрации можно было действительно связаться с ТСЖ.

2. В уставе и заявлении необходимо указывать точный юридический адрес , включая этаж, помещение, комнату или офис.

3. Необходимые документы на юридический адрес:

гарантийное письмо от арендодателя для подтверждения юридического адреса;

копию свидетельства права собственности (выписки) собственника с синей печатью или заверенную нотариально.

4. Если юридическим адресом будет адрес прописки , потребуется:

- копия паспорта со штампом прописки;
- копия свидетельства права собственности (выписки);
- согласие всех собственников помещения в свободной форме.

Заяво заявление и все необходимые листы приложений должны быть подписаны заявителем и удостоверены нотариально.

## Пакет документов для нотариуса

При государственной регистрации ТСЖ отдельные документы должны быть заверены нотариально. Нотариусу представляются следующие документы:

1. протокол общего собрания собственников по:
2. заявление на государственную регистрацию ТСЖ по форме Р11001.
3. паспорт заявителя.

## Уплата государственной пошлины

Размер государственной пошлины составляет 4000 руб.

Сформировать квитанцию на уплату пошлины можно с помощью сервиса ФНС «Уплата госпошлины».

Точные реквизиты для оплаты вы также можете уточнить в налоговой инспекции и заплатить в Сбербанке, получив квитанцию об оплате.

При регистрации подается оригинал квитанции!

Итак, все документы готовы для сдачи их в налоговую инспекцию для проведения государственной регистрации ТСЖ. Проверяем еще раз, все ли сделано правильно. Надо обратить внимание на следующие моменты.

1. Заявление удостоверяется подписью уполномоченного лица, подлинность которой должна быть заверена нотариально.
2. Заявитель предоставляет при подаче документов копию паспорта или иного удостоверяющего личность документа.
3. Устав ТСЖ необходимо предоставлять в налоговый орган в 2 экземплярах.
4. Протокол ОСС, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его устава, подписывается:

всеми собственниками в МКД, проголосовавшими «за» принятие таких решений (п. 1.1 ч. 1 ст. 136 ЖК РФ),

- председателем собрания;
- секретарем;
- членами счетной комиссии.

5. Каждый документ, содержащий более одного листа (заявление о регистрации, оба экземпляра устава и протокол ОСС), должен быть прошнурован (прошит), а листы пронумерованы.

6. Количество листов в документе подтверждается подписью заявителя и нотариуса на обороте последнего листа документа на месте его прошивки.

7. Исправления в тексте подаваемых документов не допускаются, в незаполненных графах ставятся прочерки, пустые листы формы Р11001 (не содержащие никаких сведений) в заявление не включаются.

Срок регистрации ТСЖ составляет не более 5 рабочих дней со дня представления документов в регистрирующий орган (ч. 1 ст. 8 Федерального закона № 129-ФЗ).

## Причины отказа в регистрации ТСЖ

Регистрирующий орган вправе отказать в регистрации. Исчерпывающий список причин для отказа приведен в п. 1 ст. 23 Федерального закона № 129-ФЗ:

отсутствие одного или нескольких документов, относящихся к обязательному пакету;

- представление документов в ненадлежащий регистрирующий орган;
- подписания неуполномоченным лицом заявления о государственной регистрации;

неправильно заполнены документы или в них содержатся недостоверные сведения;

несоблюдение нотариальной формы представляемых документов в случаях, если такая форма обязательна в соответствии с федеральными законами;

- наличие ошибок или опечаток в заявлении;

собрание собственников проведено с нарушениями;

не оплачена госпошлина.

► Обратите внимание!

1. С 1 октября 2018 г. заявитель после устранения причин, которые послужили основанием для отказа в государственной регистрации в течение трех месяцев со дня принятия такого решения, если оно не отменено, вправе дополнительно однократно представить необходимые для государственной регистрации документы без повторной уплаты государственной пошлины (п. 7 ст. 9 Федерального закона № 129-ФЗ).

2. При этом заявитель вправе не представлять повторно документы, которые имеются у регистрирующего органа в связи с принятием указанного решения об отказе в

государственной регистрации.

3. С 1 января 2019 г. зарегистрировать юридическое лицо через Интернет можно бесплатно .

## Получение готовых документов

В назначенную дату необходимо явиться в регистрирующий орган и, предъявив паспорт, расписку и доверенность (в случае ее оформления), получить готовые документы:

- лист записи в ЕГРЮЛ, заверенный налоговым органом;

→ Для сведения

С 1 января 2017 года вместо свидетельства о государственной регистрации юридического лица (ОГРН), выдают лист записи в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ).

Моментом государственной регистрации юридического лица признается внесение регистрирующим органом записи в соответствующий государственный реестр .

устав с отметкой о регистрации;

- свидетельство постановки на учет в территориальную налоговую инспекцию с присвоением идентификационного номера налогоплательщика (ИНН) и кода причины постановки на учет (КПП);
- заверенное заявление о переходе на упрощенную систему налогообложения (при ее выборе).

## Регистрация изменений в устав

Изменения в устав ТСЖ приобретают юридическую силу только после их регистрации в уполномоченном органе — ФНС России.

Для проведения государственной регистрации внесенных изменений в устав или при принятии устава ТСЖ в новой редакции в налоговую инспекцию подаются следующие документы:

- 1) заявление по форме № Р13001;
- 2) решение общего собрания членов ТСЖ;
- 3) устав в новой редакции или изменения в устав;
- 4) квитанция об уплате госпошлины.

► Обратите внимание!

Госпошлина не взимается в двух случаях:

1. когда устав приводится в соответствие нормам главы 4 ГК РФ (как товарищество собственников недвижимости);
2. если документы на регистрацию направляются в электронной форме через портал ФНС.

Документы на регистрацию изменений в устав ТСЖ или его новую редакцию подаются так же, как и при регистрации ТСЖ.

Для подачи документов можно воспользоваться сервисом «Подача документов на государственную регистрацию в электронном виде» на сайте налоговой службы. Но для такого способа нужно иметь электронную подпись (ЭП).

Когда налоговая примет документы на регистрацию, она направит расписку в их получении.

Можно направить документы в налоговую инспекцию через нотариуса в форме электронных документов, подписанных его усиленной квалифицированной электронной подписью.

Через пять рабочих дней налоговая инспекция направит готовые документы в электронном виде на электронную почту, указанную в ЕГРЮЛ, а также на электронный адрес, указанный при подаче документов на регистрацию изменений:

- лист записи в ЕГРЮЛ;
- экземпляр устава с отметкой ФНС России.

► Обратите внимание!

1. Бумажные документы можно получить только по запросу заявителя.
2. Если вы подавали заявление через МФЦ или нотариуса, то по запросу они выдают составленные на бумажном носителе документы, подтверждающие содержание электронных документов.

---

Версия #1

Зверобой создал 19 декабря 2025 01:42:43

Зверобой обновил 19 декабря 2025 01:48:44